

[Boligministeren.]

ligere måtte regnes med en vis ledighedsmargin — der ofte kunne medføre betydelige tab for udlejerne — har der nu i en lang årrække været tale om 100 pct. udlejning.

På den anden side kan det ikke bestrides, at adskillige udlejere ikke har mulighed for at opnå den samme afkastning af udlejningsvirksomheden som tidligere, når det drejer sig om den gamle boligmasse, og naturligvis kan det slet ikke sammenlignes med den urimelige fortjeneste, som det nye private udlejningsbyggeri giver mulighed for. Det er vel ikke mindst på denne baggrund, at misforholdet bliver særlig fremtrædende.

Derfor vil man formentlig heller ikke kunne undgå at drage lejen i det private byggeri ind i de nævnte overvejelser, så meget mindre som jeg ikke tror, at ret mange i dag vil påstå, at det frie private udlejningsbyggeri — der gives naturligvis undtagelser — har kunnet leve op til folketingets forventninger om, at det kunne forvalte den frihed, det fik, da man konsekvent ophævede lejekontrollen inden for dette område.

I overvejelserne om den ældre boligmasse kan man på den anden side — når man nu stilles over for udlejernes problemer — undres over, at det er så dårlig en forretning, når man har kendskab til den interesse, der er for at engagere sig her, hvor der ertale om udlejningsejendomme, som er underkastet lejestop og lejerbeskyttelse. For mig at se handles disse ejendomme med en fortjeneste, der har karakter af en konjunkturgevinst, og denne gevinst opnås på basis af en ofte meget beskeden egenkapital. Gevinsten skal jo ikke fordeles på den øvrige investerede kapital, der i reglen er placeret på lånemarkedet.

Ikke mindst på denne baggrund vil en lejerregulering rejse en række problemer, fordi en hvilken som helst forhøjelse kan have vidtrækkende konsekvenser i en større økonomisk sammenhæng.

En af de mange årsager til, at vi for tiden har et unormalt lavt kursniveau på obligationsmarkedet, er det betydelige pres, vi oplever på lånemarkedet. Det anser man i visse kredse for, jeg havde nær sagt noget „sundt“, fordi det skulle bevirke, at

man ved at fordyre långivningen skulle kunne dæmpe aktiviteten, i første række for byggeriet.

Hvis nogen i dag har den opfattelse, at dette sigte skulle kunne opnås over kreditstramningen gennem den høje effektive rente, ja, så taler byggeaktiviteten på alle fronter, ikke alene boligbyggeriet, jo sit tydelige sprog i så henseende.

Der er for mig ingen tvivl om, at de huslejeforhøjelser, vi har oplevet efter adkomsten dertil i årene efter 1955 og senest i 1958, har været en medvirkende årsag til at øge udbuddet af obligationerne på lånemarkedet og dermed har påvirket obligationskurserne i ugunstig retning. Ejendomsværdierne påvirkes af lejeindtægterne, og gør man de samlede lejeforhøjelser op som følge af de stedfundne lejestigninger og multiplicerer det årlige merlejeprøvenu med 10 eller 11, kommer man til grænsen for ydelse af tillægslån, d. v. s. en ny obligationsmasse, der næppe har været uden indflydelse på de faldende kurser.

Alene dette problem kan give anledning til ganske alvorlige overvejelser, ikke mindst når man har set, hvor følsomt obligationsmarkedet har været for selv beskedne udbud af nye obligationer. Jeg vil blot antyde, at det bl. a. er her, vi har motiveringen for, at såvel økonomiministeren som finansministeren er inddraget i de overvejelser, som finder sted vedrørende disse problemer, der naturligvis og nødvendigvis må ses i en større økonomisk sammenhæng.

Som jeg sagde før, er ønsket om en leje-lovsrevision med megen styrke rejst også af lejerbevægelsen vedrørende de forhold, jeg allerede har omtalt, men jeg tror, jeg kan sige, at spørgsmålet om lejeansættelsen i nybyggeriet ikke kan undgå at komme på tale igen.

Jeg har allerede peget på spørgsmålet om modernisering af de ældre boliger. Det skal nævnes, at lejerbevægelsen her møder med den positive indstilling, at man ikke skal hindre enhver modernisering, der har det sigte, at ældre egnede, d. v. s. velindrettede og velbeliggende ejendomme kan opnå en for lejerne bedre brugsværdi og komfort. Jeg er da også vidende om, at grundejerforeningerne ikke har til hensigt at beskytte de i pressen ofte omtalte rene spekulationsprojekter.